Eerste Kamer der Staten-Generaal

1

Vergaderjaar 2015–2016

34 373 **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)**

33 129 **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)**

33 330 **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)**

33 405 **Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 en enige andere wetten in verband met de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet herziening fiscale behandeling eigen woning)**

33 407 **Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing)**

A[1] **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 februari 2016

Tijdens de behandeling van de wetsvoorstellen 33 129 (Huurverhoging op grond van inkomen) en 33 330 (Huurverhoging op grond van een tweede inkomenscategorie) op 12 maart 2013 heb ik op verzoek van het toenmalige lid Duivesteijn (PvdA) toegezegd om in samenhang met de in het Woonakkoord van 12 februari 2013 aangekondigde huursombenadering opties in de fiscaliteit voor de inkomensafhankelijke huurverhoging te schetsen, met alle pro's en contra's die daarbij zijn (T01671). En tijdens de plenaire behandeling van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning (33 405) en de Wet Verhuurderheffing (33 407) heb ik op verzoek van het toenmalige lid Essers (CDA) toegezegd in het kader van de in het

[1] De letter A heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 34 373.

kst-34373-A
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

regeerakkoord genoemde aanpak via een huursombenadering te kijken naar varianten waarbij een relatief lage huurprijs in grotere huursprongen dan de in het regeerakkoord genoemde 6,5% boven inflatie naar de maximale huurprijsgrens kan worden verhoogd (T01737).

Het wetsvoorstel waarin de huursombenadering is uitgewerkt, het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 (34 373), is op 9 februari 2016 door de Tweede Kamer aangenomen. Met deze brief doe ik mijn toezegging van 12 maart 2013 gestand en schets ik de mogelijke fiscale opties voor de inkomensafhankelijke huurverhoging en de voors en tegens daarvan en licht ik toe tot welke variant van huurverhoging bij de huursombenadering is gekozen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Het systeem van de inkomensafhankelijke huurverhoging werkt als volgt. Er geldt een inkomensafhankelijk toegestane hogere huurverhoging van maximaal 0,5% extra voor de middeninkomenscategorie (ca. € 34.000–43.000) en maximaal 2,5% extra voor de hogere inkomenscategorie (ca. > € 43.000) (deze inkomensgrenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd). De wet bepaalt slechts de maximale percentages voor de jaarlijkse huurverhoging voor woningen die met een gereguleerd (niet-geliberaliseerd) huurcontract[2] zijn verhuurd.

Optie in de fiscaliteit: huurbelasting

Indien een met de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging vergelijkbare optie in de fiscaliteit moet worden uitgewerkt, leidt dat tot een tegenhanger van de huurtoeslag, namelijk een huurbelasting voor huishoudens met een midden- of hoger inkomen in de gereguleerde huursector.

Een voordeel van een dergelijke huurbelasting is dat alle huishoudens in de gereguleerde huursector met een midden- of hoger inkomen op dezelfde manier behandeld worden, al die huishoudens zijn belastingplichtig. Dat zou leiden tot een belastingplicht voor ca. 20% van de ca. 2,6 miljoen niet-geliberaliseerd hurende huishoudens in Nederland (ca. 500.000 huishoudens).

In het schriftelijk overleg over de wetsvoorstellen inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging (Kamerstukken I 2012/13, 33 129, G, I en J) zijn de nadelen van een dergelijke huurbelasting aangegeven. Kort gezegd zijn die nadelen:
- Slechts circa 20% van de huurders zou belastingplichtig zijn (tussen 400.000 en 500.000 huishoudens), maar alle huurders (ca. 3 miljoen huishoudens) zouden aangifte moeten doen om de belastingplicht vast te stellen. Veel huurders doen nu geen aangifte voor de inkomstenbelasting omdat de loonheffing de eindheffing is.
- Ook beschikt de Belastingdienst niet over objectiveerbare informatie om vast te stellen of huishoudens belastingplichtig zouden zijn. Er is geen register van huurcontracten. Daardoor weet de Belastingdienst niet welke huurders een gereguleerd huurcontract hebben en zo ja, welke huurprijs die huishoudens betalen en wat de maximale huurprijsgrens voor de betreffende woning is. Al deze gegevens zijn alleen bij de verhuurder en huurder bekend.

---

[2] Voor gereguleerde huurcontracten geldt de huurprijsbescherming voor huurders van de door de Minister vastgestelde maximale huurverhoging en van de maximale huurprijsgrens van de woning (op basis van het woningwaarderingsstelsel); voor geliberaliseerde huurcontracten geldt die huurprijsbescherming niet.

– Uit het ontbreken van objectiveerbare gegevens en daardoor de afhankelijkheid van door verhuurder en huurder aangedragen gegevens vloeit ook voort dat een huurbelasting een fraudegevoelige belasting zou zijn, waarvoor een adequate toetsing arbeidsintensief en (ten opzichte van de opbrengsten) relatief duur zou zijn.
– Maatwerk is niet mogelijk, de belastingsplicht vloeit voort uit het huishoudinkomen, de betaalde huurprijs en de maximale huurprijs van de woning. Terwijl bij de inkomensafhankelijke huurverhoging verhuurders, al dan niet in overleg met hun huurdersorganisaties, in bepaalde gevallen of generiek af kunnen zien van het toepassen van de maatregel.
– Ten slotte komen de inkomsten van een huurbelasting niet bij de verhuurders terecht maar bij het Rijk. De inkomsten van de belasting kunnen daardoor niet langs directe weg geïnvesteerd worden in nieuwbouw of renovatie van huurwoningen.

Voor de verdere toelichting van deze nadelen zij verwezen naar het schriftelijk overleg (Kamerstukken I 2012/13, 33 129, G, I en J).

Resumerend blijft het kabinet van mening dat een huurbelasting op grote uitvoeringstechnische bezwaren stuit en, vergeleken met de wetsvoorstellen inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging (33 129 en 33 330), tot (zeer) hoge uitvoeringskosten en een zeer groot risico op fraude leidt. Ook is het huidige systeem ingesleten in de uitvoeringspraktijk van verhuurders en huurders. Deze fiscale variant zal de nodige onrust teweegbrengen en de nodige gewenningstijd vergen. Na alle veranderingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden acht het kabinet dat niet wenselijk.

Wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 (34 373)

Het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 (34 373) bevat, naast voorstellen voor uitbreiding van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur van woningen, het voorstel voor het invoeren van een maximale huursomstijging inclusief huurharmonisatie voor woningcorporaties. Bij de in de wet Doorstroming huurmarkt 2015 uitgewerkte huursombenadering wordt de maximale huursomstijging van 1 januari tot 1 januari voor woningcorporaties beperkt tot 1% boven inflatie. Daarbinnen hebben corporaties de ruimte om voor individuele woningen de huurprijs jaarlijks te verhogen met maximaal 2,5% boven inflatie. Voor particuliere verhuurders en beleggers geldt de maximale huursomstijging niet, waardoor deze verhuurders voor alle woningen een huurverhoging van 2,5% boven inflatie mogen voorstellen.
Maar het kabinet is van oordeel dat het goedkoop scheefwonen aangepakt dient te blijven worden en stelt daarom in dit wetsvoorstel voor om voor huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor toewijzing van gereguleerd verhuurde woningen van woningcorporaties (€ 38.950, prijspeil 2015) een hogere huurverhoging (4% boven inflatie, conform het Woonakkoord tussen het kabinet en de Tweede Kamerfracties van VVD, PvdA, D66, CU en SGP van 12 februari 2013) toe te staan. Omdat gekozen is voor één inkomensgrens en wel op het niveau van ca. € 39.000 en omdat met het oog op de betaalbaarheid forst grotere huursprongen, zeker gezien de economische crisis van de afgelopen jaren, te ingrijpend zijn, is niet gekozen voor een variant met een hogere huurverhoging dan de 4% boven inflatie uit het Woonakkoord.
Om gezinnen met twee of meer kinderen te ontzien, omdat deze huishoudens veel andere vaste kosten hebben, geldt de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging niet voor huishoudens van vier of meer personen. Door een aangenomen amendement geldt de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging ook niet voor huishoudens waarvan een van

de leden de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, omdat deze huishoudens moeilijker naar een andere woning kunnen verhuizen, mede doordat gepensioneerden vaak geen hypotheek meer kunnen verkrijgen. Ook de uitzondering voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten blijft gehandhaafd.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok